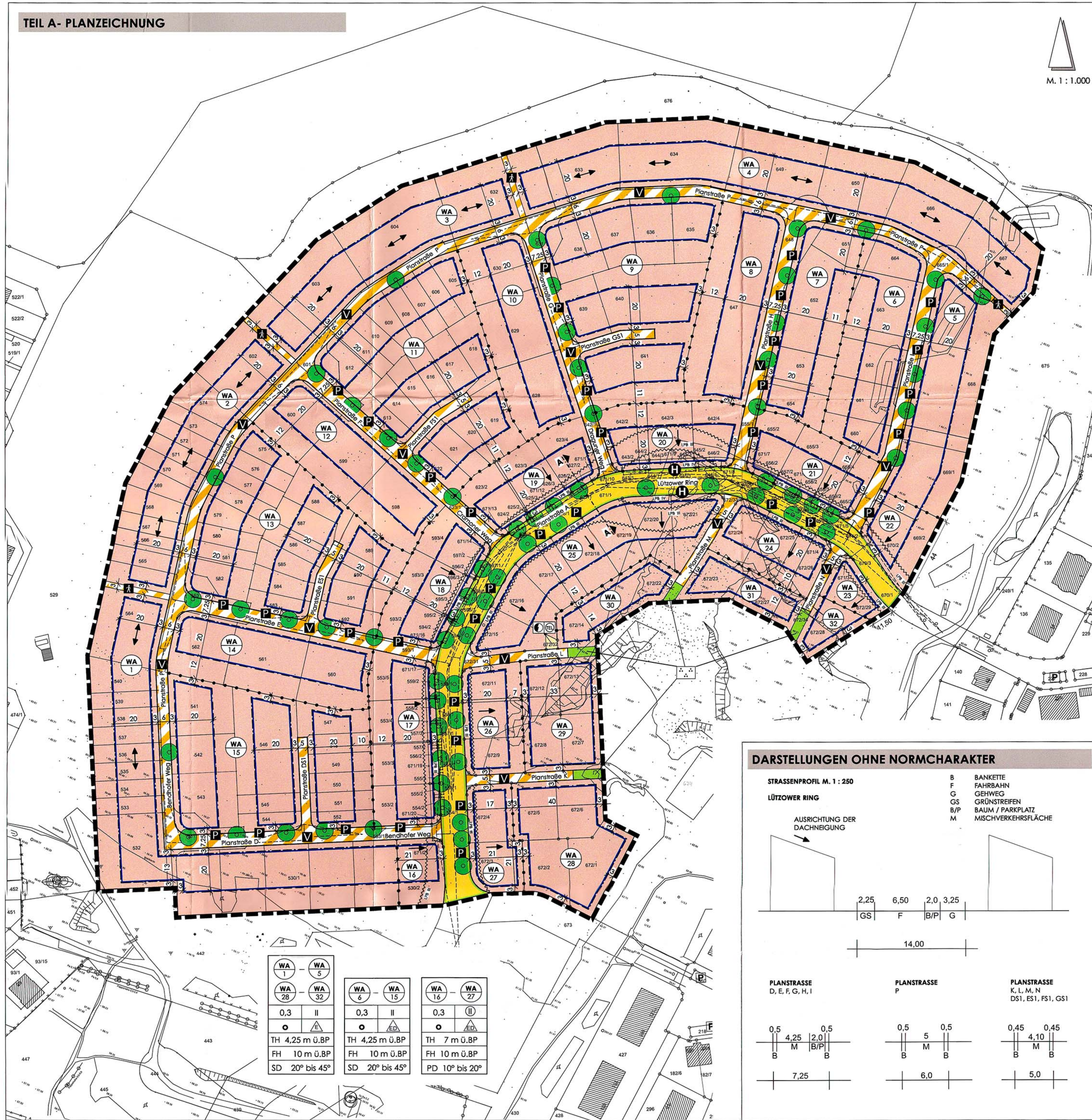


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14.91.01 "SCHWERIN - FRIEDRICHSTHAL"

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO	
	Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO	
0,3	Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
①	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
FH 0,8P	Firsthöhe in Meter als Höchstmaß über Bezugspunkt gem. Textziffer 2
TH 0,8P	Traufhöhe in Meter als Höchstmaß über Bezugspunkt gem. Textziffer 2
3. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB	
o	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
	Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

4. Öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsbenutzter Bereich
	Fußgängerbereich
	Parkplatz

5. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

	Fläche für Versorgungsanlagen
	Elektrizität / Telekommunikation

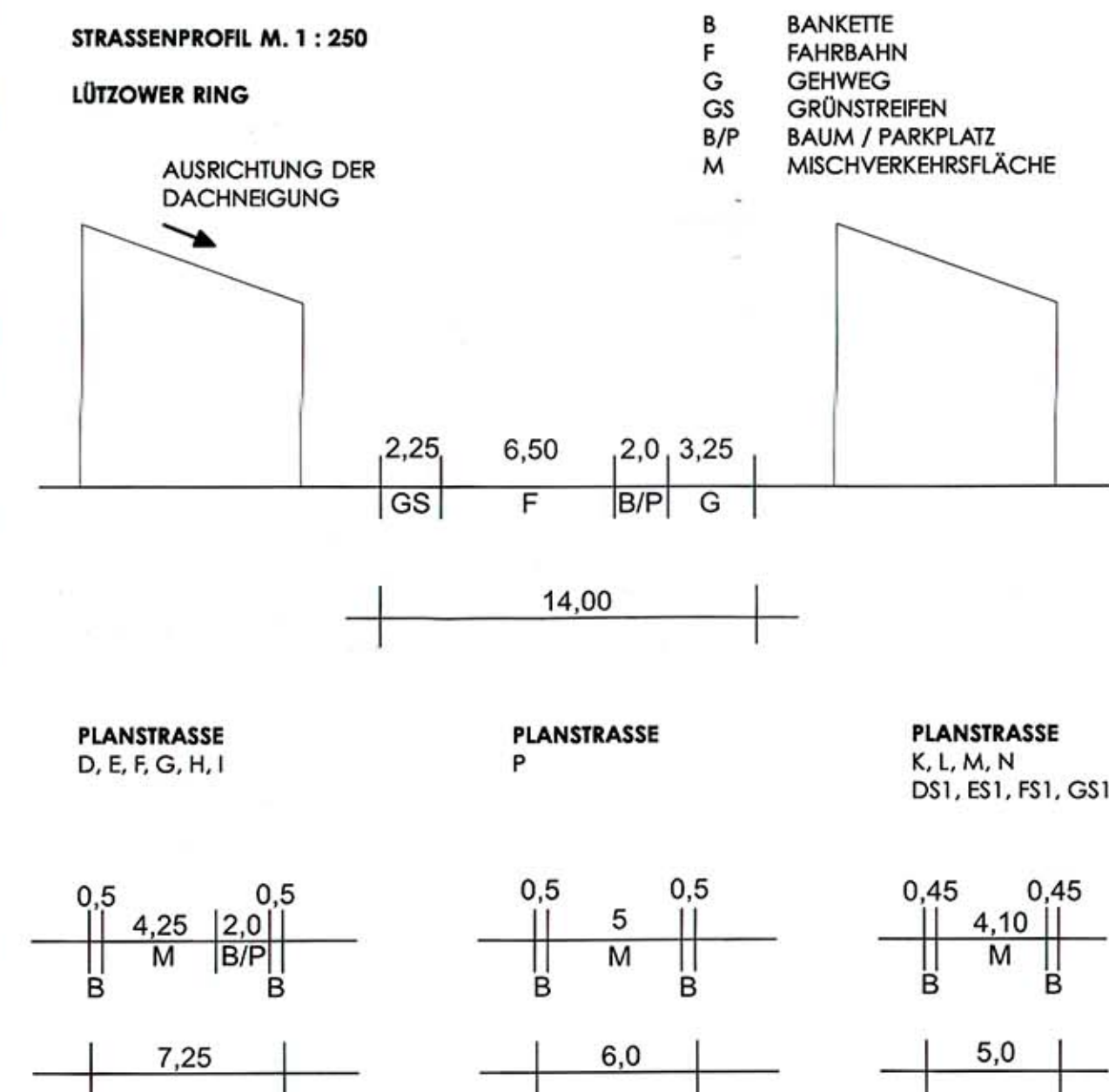
6. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

	Öffentliche Grünflächen
	Parkanlage/-weg

7. Abgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

	Abgrenzung von Lärmpegelbereichen
--	-----------------------------------

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



8. Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB

Bäume anzupflanzen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

9. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO

PD	Pultdach	→	Ausrichtung der Dachneigung
SD	Satteldach	↔	Firstrichtung
10° bis 20°	Dachneigung für Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß		

10. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Bauweise, Geschossigkeit, Traufhöhe, örtliche Bauvorschriften)
11. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Bushaltestelle
	Flurstücksnummern
	Flurstücksgrenzen
	Bemaßung (Angaben in Meter, Abweichungen können im Rahmen des Vollzugs der Bauleitplanung zugelassen werden. Dies gilt nicht für die Bemaßung der Flächen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen)
	Sichtfelder
	Nummerierung der Allgemeinen Wohngebiete

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 (4) 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Bezugspunkt bei Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 (1) BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe sowie der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt die Oberkante der grundstücksschließenden Straße, gemessen in der Fahrtrahnenmitte. Maßgebend ist der zu berechnende Mittelwert der Oberkante der Fahrbahn anhand der höchsten und tiefsten Stelle vor der Außenwand des Hauptgebäudes, die der grundstücksschließenden Straße zugewandt ist.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 12, 23 BauNVO

3.1 Auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (2) BauNVO).

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

4.1 Je Einzelhaus und je Gebäudehälfte eines Doppelhauses mit der zulässigen Traufhöhe von 4,25 m ist höchstens eine Wohnung zulässig.

4.2 Je Einzelhaus und je Gebäudehälfte eines Doppelhauses mit der zulässigen Traufhöhe von 7 m sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109¹⁾: Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen zu realisieren:

R_w wies = 35 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III

R_w wies = 40 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Wohn- und Schlafräume auf der Lärmabgewandten Gebäudesseite anzurorden. Alternativ sind diese Räume mit entsprechend schalldämmenden Lüftungen zu versehen.

¹⁾ Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadtverwaltung Schwerin, Fachdienst Umwelt, Fachgruppe Immissionsschutz und Umweltschutz, Am Pachtlof 24, 19053 Schwerin eingesehen werden.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung § 9 (1) 25 a BauGB

6.1 Je Baugrundstück ist ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang ortsgleich zu ersetzen.

6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume sind als einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, 3 x verpflanzt und einem Kronenansatz von 2,20 m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang ortsgleich zu ersetzen. Je Straße ist die gleiche Laubbaumart zu pflanzen.

6.3 Die festgesetzten, anzupflanzenden Bäume in der Planstraße P dürfen bis zu jeweils 5 m beidseitig ab dem festgesetzten Standort auf der bestimmten Straßenseite verschoben werden.

6.4 Für Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sind nur Hecken mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO M-V

7. Dächer

7.1 Die Dachhauptflächen von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 15 und 28 bis 32 sind mit unglasierten, roten oder rotbraunen Dachsteinen zu gestalten.

7.2 Die Dachhauptflächen von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten 16 bis 27 sind mit unglasierten, anthrazitfarbenen Dachsteinen oder mit Blech in Grautönen zu gestalten.

7.3 Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

7.4 Solarmodule auf dem Dach sind zulässig, jedoch nur parallel zur Dachfläche anzubringen.

8. Fassaden

8.1 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6, 9 und 10, 13 und 14 und 28 bis 32 sind mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten.

8.2 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten 7 und 8, 11 und 12, 15 sind als Putzfassade mit den Farben weiß, gelb oder braunbeige zu gestalten. Der Hellbezugswert für die Farben gelb und braunbeige darf 70 nicht unterschreiten.

8.3 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten 16 bis 27 sind mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Sie können auch mit einer Putzfassade mit einem weißen Farbanstrich gestaltet werden, jedoch nur bis zu 30 v. H. der gesamten Außenwandflächen des Hauptgebäudes.

8.4 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden können auch mit Vollholz [Breiter oder Profillreiter] gestaltet werden, jedoch nur bis zu 30 v. H. der gesamten Außenwandflächen des Hauptgebäudes. Holzfassaden sind mit einem transparenten Anstrich zu gestalten, der die Farbe des Holzes nicht maßgeblich verändert.

9. Sockelhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) darf nicht mehr als 0,50 m über OK des gemäß Textziffer 2 bestimmten Bezugspunktes liegen.

10. Freiflächen und Einfriedung

10.1 Mindestens 50 v. H. der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Außenwand des Hauptgebäudes (hier: Vorgartenfläche) ist als offene Vegetationsfläche zu gestalten.

10.2 Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sind bis 1,40 m Höhe zulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen innerhalb der dargestellten Sichtfelder dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Andere Einfriedungen sind zulässig, wenn sie hinter einer Hecke errichtet werden und die Hecke diese Einfriedung verdeckt.

10.3 Hecken entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sind als freiwachsende Hecken zu gestalten.

10.4 Auf den Baugrundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze nebst Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dies gilt auch für den Unterbau.

III Nachrichtliche Übernahmen § 9 (4) BauGB

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III b. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Anlage 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin sind einzuhalten.

Das Plangebiet liegt im Versorgungsgebiet "Friedrichsthal" für die Fernwärmeversorgung der Landeshauptstadt Schwerin.

IV Hinweise

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Schwerin zu informieren.

3. Begriffsdefinition:

3.1 Traufhöhe
Die Traufhöhe (TH) wird von dem gemäß Textziffer 2 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

3.2 Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) wird von dem gemäß Textziffer 2 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Firsthöhe ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.

3.3 Vollgeschosse § 2 (4) LbauO M-V

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

3.4 Hellbezugswert
Der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines Farbtones zwischen Schwarz (0) und Weiß (100). Der festgelegte Wert (hier 70 gem. Textziffer 8.2) gibt an, wie weit der Farbtönen vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist.

4. Geltungsstand der Bauordnungsverordnung (BauNVO) und Planzeichnungsverordnung (PlanZV)

4.1 Es gilt die BauNVO (Bauordnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni (BGBl. I S. 1548) geändert wurde.

4.2 Es gilt die PlanZV (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert wurde.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 10.01.2017 beteiligt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Hauptausschuss hat am 07.02.2017 den Entwurf der Satzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.02.2017 bis 19.03.2017 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, oder hätten geltend gemacht werden können.

Die Stadtverwaltung hat die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am 26.06.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.06.2017 von der Stadtverwaltung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schwerin, den 03.07.17

Siegel

Der Oberbürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am 26.02.2017 wird als richtig bescheinigt.

Ludwigslust, den 26.02.2017

Siegel

Der Oberbürgermeister

3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

Schwerin, den 03.07.17

Siegel

Der Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 07.07.2017 in Kraft getreten.

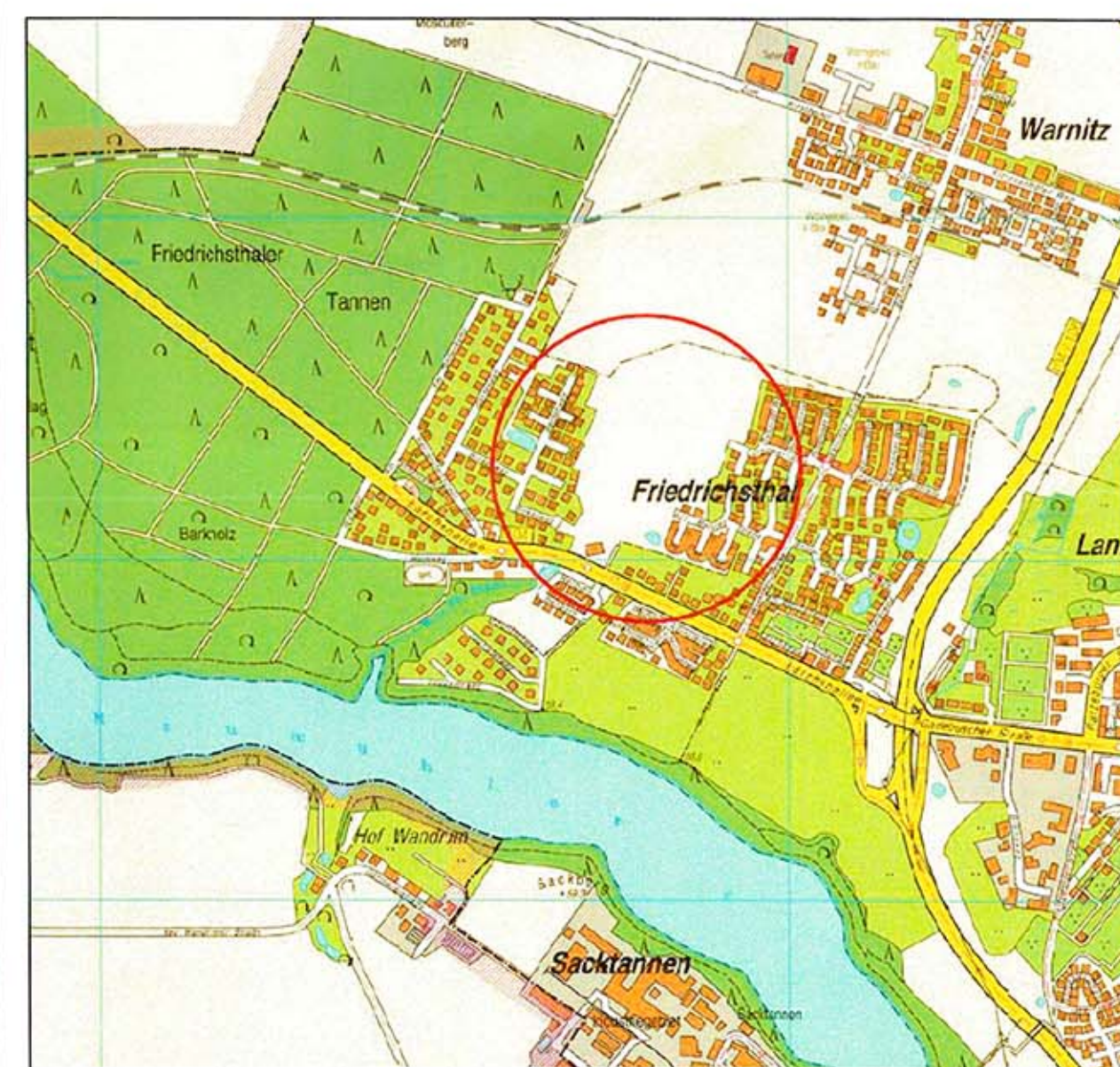
Schwerin, den 14.08.17

Siegel

Der Oberbürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) beschließt die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Schwerin am 26.06.2017 nachstehende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.91.1 "Schwerin-Friedrichsthal" bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B.



2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 14.91.01 "SCHWERIN-FRIEDRICHSTHAL"

M. 1:1.000
APRIL 2017